

YHTEISKÄYTTÖALUEIDEN RANTAKUNNAT SUOMESSA

Santtu Vitikka

Opinnäytetyö
Tekniikan ja liikenteen ala
Maanmittaustekniikka
Maanmittausinsinööri (AMK)

2015

Tekniikan ja liikenteen ala
Maanmittaustekniikka

Tekijä	Santtu Vitikka	Vuosi	2015
Ohjaaja	Aune Rummukainen		
Työn nimi	Yhteiskäyttöalueiden rantakunnat Suomessa		
Sivumäärä	28		

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, missä kaikkialla Suomessa sijaitsee yhteiskäyttöalueita ja kuinka moneen niistä on perustettu rantakunta. Valitsin aiheen, koska se oli itselleni tuntematon, eikä siitä ole tehty aikaisemmin opinnäytetöitä. Myös se, että aihe on melko tuntematon koko maanmittausalalla, teki opinnäytetyön tekemisestä kiinnostavan. Opinnäytetyön aikana selvitin myös mitä yhteiskäyttöalueet ja rantakunnat ovat ja mihin tarkoituksiin niitä voidaan perustaa. Aikaisempaa listausta yhteiskäyttöalueista ja rantakunnista ei löydy kunnilta eikä maanmittauslaitokselta. Suurin ongelma oli aiheeseen liittyvän tiedon vähyys.

Tutkimusmenetelmänä oli kunnille lähetetyt sähköpostikyselyt. Tutkimuksen lähtöaineistona oli Maanmittauslaitokselta saatu lista kiinteistöistä, joihin oli perustettu yhteiskäyttöalue rasitteeksi. Muu aineisto tuli kunnilta saaduista vastauksista lähettämiini kyselyihini, aiheeseen liittyvistä lakiteksteistä ja niiden tulkinnoista.

Yhteiskäyttöalueita löytyi Suomesta 84 ja ne sijaitsivat 39:ssä eri kunnassa. Rantakuntia oli perustettu 14 yhteiskäyttöalueeseen. Tutkimuksen aikana kävi myös ilmi, kuinka vähän maanmittausalan henkilöt ja tavalliset ihmiset tietävät rantakunnista.

Avainsanat

kaavoitus, rantakunta, yhteiskäyttöalue

School of Technology,
Communication and Transport
Land Surveying Degree Programme

Author	Santtu Vitikka	Year	2015
Supervisor(s)	Aune Rummukainen		
Subject of thesis	Maintenance Associations of the Areas of Jointuse in Finland		
Number of pages	28		

The objective of this thesis was to find out where the areas of jointuse were located in Finland and in how many of them a maintenance association has been established. In the thesis it was explained what the areas of jointuse and maintenance associations for them are and what purpose they serve. Previously theses has not been written about this subject so this particular thesis could have a great impact on the land surveying industry. There was not an existing list about the areas of jointuse or maintenance associations for them. Neither the municipalities nor the National Land Survey of Finland had a list about them. The main problem while writing the thesis was the lack of information concerning the topic.

The research method used was sending e-mail questionnaires to municipalities. The background material for the study was a list of properties which were encumbered with an area of jointuse. Other materials included law texts and their interpretations. In addition the answers to the surveys sent provided extra material.

During the research 39 municipalities were found with 84 areas of jointuse and 14 of them had a maintenance association. It was also found out how little people knew about them even in the field of land surveying. Even some of the teachers did not-know about it.

Key words area of jointuse, maintenance association, planning

SISÄLLYS

1 KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO	5
2 JOHDANTO	6
3 YHTEISKÄYTTÖALUE JA RANTAKUNTA.....	8
3.1 Yhteiskäyttöalueiden historiaa	8
3.2 Rantakuntien historiaa	9
3.3 Yhteiskäyttöalueet ja rantakunnat nykyisessä lainsäädännössä.....	10
4 YHTEISKÄYTTÖALUEIDEN RANTAKUNNAT SUOMESSA	13
4.1 Yhteiskäyttöalueet Suomessa.....	13
4.2 Rantakunnat Suomessa.....	16
5 ESIMERKKEJÄ RANTAKUNNISTA	20
5.1 Esimerkkejä perustamisesta	20
5.2 Esimerkki säännöistä	21
5.3 Esimerkkejä rantakunnista.....	22
6 POHDINTA	26

1 KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1. Yhteiskäyttöalueet koko Suomen alueella s. 18

Kuvio 2. Yhteiskäyttöalueet Ahvenanmaalla s. 19

Kuvio 3. Yhteiskäyttöalueet Suomen läntisissä ja eteläisissä osissa s. 19

Kuvio 4. Kunnat joilla on vähintään yksi rantakunta s. 22

Kuvio 5. Matildan rantakunta Salossa s. 27

Kuvio 6. kaksi rantakuntaa Salossa s. 28

Kuvio 7. Lemlandin rantakunta s. 29

Taulukko 1. Lähetetyt kyselyt ja saadut vastaukset s. 23

2 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä perehdytään yhteiskäyttöalueeseen ja rantakuntaan niiden historian ja nykyisen lainsäädännön pohjalta. Opinnäytetyön tavoitteena on myös selvittää, mistä kaikkialta Suomesta yhteiskäyttöalueita löytyy ja kuinka monelle niistä on perustettu rantakunta. Valitsin aiheen, koska tästä ei ole aikaisemmin tehty tutkimusta eikä kunnilla, valtiolla, eikä myöskään maanmittauslaitoksella ole olemassa minkäänlaista listausta aiheesta. Tavoitteena on luoda tietoisuutta yhteiskäyttöalueista, rantakunnista ja niiden käyttötarkoituksesta, sekä selvittää minkälaisissa tilanteissa niitä käytetään. Aihe on tuntematon myös monille maanmittausalan työntekijöille ja jopa osalle opettajista ja sen takia aihe soveltuu erinomaisesti opinnäytetyön tekemiseen. Aiheen tuntemattomuus maanmittausalalla teki myös opinnäytetyön tekemisestä mielenkiintoisempaa ja mielekkäämpää. Opinnäytetyön aikana selvitän myös, miten rantakunta käsitetään ja minkälaisia mielipiteitä sen perustaminen herättää heissä, joiden kiinteistöjä yhteiskäyttöalue on perustettu palvelemaan.

Opinnäytetyön pääpaino on tutkimuksen aikana löytyvissä rantakunnissa. Tutkimuksen lähtöaineistona minulla on maanmittauslaitokselta saatu lista käyttöoikeusyksikkötunnuksista, joihin on perustettu yhteiskäyttöalue rasiitteina. Käyttöoikeusyksikkötunnuksien lisäksi listassa olivat myös yhteiskäyttöalueella rasiitetujen kiinteistöjen tunnuksien eli kiinteistötunnukset. Kiinteistötunnus on tunnusnumero, joka annetaan kiinteistölle. Tunnusnumero on neliosainen numerosarja ja siitä käyvät ilmi kunta, kylä tai siihen verrattava alue, talo tai siihen verrattava alue ja tila. (Kiinteistörekisteriasetus 970/1996.)

Tätä työtä lukiessa on hyvä tietää mikä on yhteiskäyttöalue ja mikä on rantakunta. Yhteiskäyttöalue on alue, joka on ranta-asemakaavassa merkitty palvelemaan kaava-alueen sisäistä tarvetta, esimerkiksi teitä, rantasaunaa, venevalkamaa ja jätehuoltoa varten. Niitä maanomistajia kutsutaan rantaosakkaiksi, joita yhteiskäyttöalue on osoitettu palvelemaan. Kaavassa yhteiskäyttöalueen yhteyteen merkataan myös ne kiinteistöt, joita se on osoitettu palvelemaan. Yhteiskäyttöaluetta ei tule sekoittaa yhteiseen alueeseen, eikä yleiseen alueeseen.

Yhteinen alue, tai yhteisalue, on mikä tahansa alue, joka on kahden tai useamman kiinteistön omistuksessa. Esimerkiksi yhteismetsä on yhteisalue ja sen omistaja kiinteistöt voivat sijaita missä päin Suomea tahansa. Melkein mistä tahansa alueesta voi tulla yhteisalue, kun sen sijaan yhteiskäyttöalueen perustamiseen tarvitaan aina uusi rantakaava tai kaavamuutos. Yleinen alue sen sijaan on yleistä käyttöä varten osoitettuja alueita, kuten yleiset uimarannat ja venevalkamat. Niiden toteuttamisesta vastaa pääsääntöisesti kunta tai valtio. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 452.)

Rantakunta on yhteiskäyttöalueeseen liittyvää tienpitoa ja muuta yhteiskäyttöalueen rakentamista ja ylläpitoa varten rantaosakkaiden perustama tiekuntaa vastaava toimielin. Rantakunta perustetaan tarpeen vaatiessa, joko yhden tai useamman rantaosakkaan pyynnöstä rantakaavatoimituksella. Myös tielautakunta tai muu vastaava kunnan elin voi päättää rantakunnan perustamisesta. Rantakunnan velvollisuudet voi hoitaa myös tiekunta ja pelkästään tien toteuttamista ja kunnossapitoa varten voidaan perustaa rantakunta. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 452.)

3 YHTEISKÄYTTÖALUE JA RANTAKUNTA

3.1 Yhteiskäyttöalueiden historiaa

Vanhin tulkitsemani määritelmä yhteiskäyttöalueelle on annettu vuonna 1969 ja se määriteltiin laissa rakennuslain muuttamisesta 626/1969. Yhteiskäyttöalue on alue, joka on ranta-asemakaavassa varattava kaava-alueen omaa tarvetta palvelevaksi alueeksi. Yhteiskäyttöalue voidaan perustaa esimerkiksi rantasaunaa, uima- ja leikkipaikkaa, venevalkamaa, vapaa-aluetta ja teitä ja muita liikenteelle tarpeellisia alueita varten. Milloin katsotaan tarpeelliseksi, rantakaavassa osoitetaan myös alueita yleisiin tarpeisiin, eli yleisiä alueita. Tätä ei saa sekoittaa yhteiskäyttöalueeseen. (Laki rakennuslain muuttamisesta 626/1969 123a§.) Ne rantaosakkaat, joiden omistamaa kiinteistöä tai aluetta yhteiskäyttöalue on kaavassa osoitettu palvelemaan hoitavat yhteiskäyttöalueen toteuttamisen.

Toteuttamiseen kuuluu yhteiskäyttöalueiden ja niitä varten tarvittavien rakennelmien ja laitteiden rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito tarpeen vaatiessa (Laki rakennuslain muuttamisesta 626/1969 123e§). Tästä johtuen esimerkiksi rantakaavassa yhteiskäyttöalueeksi osoitettu tiealue kuuluu toteuttaa rantaosakkaiden, eikä kunnan toimesta. Rakennuskaava-alueella kunta toteuttaa tien valmistumisen ja kunnossapidon. Yleensä tiealueet rantakaavassa ovatkin osoitettu yhteiskäyttöalueiksi. Tämä vähentää kunnan tienpitoon liittyviä velvollisuuksia ja kuluja huomattavasti. (Hyvönen 1988, 752.)

Yhteiskäyttöalueisiin liittyviin oikeuksiin, velvollisuuksiin ja menettelyyn sovelletaan yksityistielain säännöksiä, jollei rakennuslain 14a luvusta johdu muuta. Muihin kuin teihin ei sovelleta yksityistielain 93–99 §:ää. (Laki rakennuslain muuttamisesta 626/1969 123f§.) Rantaosakkaat ovat velvoitettuja osallistumaan ranta-kaavan toteuttamiseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin, mutta kuitenkin niin että velvollisuudet ovat kohtuullisia suhteessa rakennusoikeuteen ja rantaosakkaiden kaavasta muutoin saamaan hyötyyn (Laki rakennuslain muuttamisesta 626/1969 123f§).

3.2 Rantakuntien historiaa

Myöskin rantakunnalle löytyy eräänlainen määritelmä vuoden 1969 laista rakennuslain muuttamisesta 626/1969. Sen mukaan tiekunnan sijasta voidaan perustaa rantakunta rantakaava-alueen toteuttamista ja ylläpitoa varten (Laki rakennuslain muuttamisesta 626/1969 123f§). Yhteiskäyttöalueeseen liittyvää tienpitoa ja muuta yhteiskäyttöalueen rakentamista ja kunnossapitoa, samoin kuin tieoikeuksia ja muita vastaavia oikeuksia sekä taloudenhoitoa varten voidaan perustaa tiekuntaa vastaava rantaosakkaiden muodostama toimielin, eli rantakunta, rantakaavatoimituksessa (Hyvönen 1988, 752).

Rantakaavatoimitusta voidaan verrata tietoitukseen lainsäädännön kannalta, mutta sen tarkoituksena on kuitenkin rantakaava-alueen kaavan toteutumisen järjestäminen. Rantakaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä, että edellä mainittu toimitus on pidettävä. Rantakaavatoimitus tulee viereille maanmittauslaitoksen omasta aloitteesta tai yhteiskäyttöalueen omistajan, kunnan tai rantakunnan hakemuksesta. Kunta on aina kutsuttava rantakaavatoimitukseen ja se on myös oikeutettu käyttämään siinä puhevaltaa. (Laki rakennuslain muuttamisesta 626/1969 123g§.)

Jos rantakaavan toteutumiseen kuuluu pelkästään teiden toteuttaminen, niin voidaan edellä mainitussa toimituksessa päättää, että rantakaava-alueen maanomistajat tai osa heistä perustavat tiekunnan. Tällaisessa tapauksessa ei ole käyttötarkoituksen mukaista perustaa rantakuntaa. Myös rantakaava-alueen ulkopuolella oleva yksityistie voi jatkua rantakaava-alueelle asti, jos se on tienpidon kannalta tarkoituksenmukaista. (Hyvönen 1988, 752.)

Rantakuntaan, sen perustamiseen ja toimintaan sovelletaan samoja määräyksiä ja käytäntöjä mitä on annettu yksityistielaisissa tiekunnan osalta:

”Tiekunta määrätään tietä koskevien asioiden hoitamiseen, jos sitä tieosakkaiden lukumäärän tai tien pidon asianmukaisen hoitamisen vuoksi tai muusta syystä on pidettävänä tarpeellisena. – Kun tiekunta

on määrätty perustettavaksi, on tieosakkaiden 66 §:n säännökset huomioon ottaen tietöimituksessa päätettävä, onko tiekunnan toimielimenä oleva toimitsijamies vai kolmijäseninen hoitokunta sekä mitä nimitystä tiestä on käytettävä. Samalla on tieosakkaiden valittava toimitsijamies ja tälle varamies tai hoitokunnan jäsenet ja näille kaksi varamiestä.” (Laki yksityisistä teistä 358/1962 50§.)

3.3 Yhteiskäyttöalueet ja rantakunnat nykyisessä lainsäädännössä

Nykyään voimassa oleva yhteiskäyttöalueita koskeva lainsäädäntö, on vuodelta 2004. Se löytyy laista 476/2004 Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Edellä mainitun lain 75 pykälän mukaan voidaan ranta-asemakaavassa osoittaa alueita, eli yhteiskäyttöalueita, kaava-alueen sisäistä tarvetta varten. Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluvat rantaosakkaille. Yhteiskäyttöalueen toteuttamisessa noudatetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) ja yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) säädöksiä, jos yhteiskäyttöalue on osoitettu kulkuyhteyttä varten. (Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 476/2004 75§.)

Muun kuin kulkuyhteyttä varten osoitetun yhteiskäyttöalueen käyttämistä varten perustetaan oikeus kiinteistönmuodostamislain 154 a §:n mukaisena rasitteena. Muiden, kuin kulkuyhteyttä varten osoitettujen yhteiskäyttöalueiden toteuttamisella ja ylläpidolla tarkoitetaan alueiden käyttöä varten tarvittavien rakenteiden, rakennusten ja laitteiden rakentamista ja kunnossapitoa. Edellä mainituista toimista aiheutuvien kustannusten kattaminen kuuluu heille, joita palvelemaan yhteiskäyttöalue on kaavassa osoitettu, eli rantaosakkaille. Rantaosakkaiden velvollisuuteen osallistua yhteiskäyttöalueen toteuttamiseen ja ylläpitoon sovelletaan sitä, mitä yksityistieläissa on säädetty tienpitovelvollisuudesta. (Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 476/2004 75§.)

Kaikkien kiinteistöjen, joiden käyttöön yhteiskäyttöalue on osoitettu, hyväksi perustettava rasite perustetaan samanaikaisesti. Toimitusta rasitteen perustamista varten voi hakea tällaisen kiinteistön omistaja tai sen kiinteistön omistaja, jonka alueelle yhteiskäyttöalue on osoitettu. Kiinteistönomistajan suostumusta ei kui-

tenkaan tarvita rasitteen perustamiseen. Rasitetun kiinteistön omistaja on kuitenkin oikeutettu kiinteistönmuodostamislain 162 §:n mukaisesti saamaan korvausta rasitteen perustamisesta aiheutuvista menetyksistä siltä, jonka hyväksi rasite perustetaan. (Hallberg, Haapanala, Koljonen & Ranta 2006, 380.)

Jos kiinteistötoimituksessa perustetaan muu rasite kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus, niin voidaan määrätä perustettavaksi rantakunta toteuttamaan ja ylläpitämään yhteiskäyttöaluetta, jos joku rantaosakkaista sitä vaatii tai se on muutoin tarpeellista. Myös tielautakunta tai jokin muu kunnan määräämä toimielin voi tehdä päätöksen rantakunnan perustamisesta yksityistielain 52 §:n mukaisesti. Rantakuntaan, siihen kuuluviin osakkaisiin ja sen määräämiin maksuihin, toimenpiteisiin, toimintaan ja erimielisyyksien ratkaisemiseen sovelletaan yksityistielain säädöksiä tieosakkaista, tiekunnasta, tiemaksuista sekä tielautakunnan tehtävistä ja toimituksesta. (Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 476/2004 75§.) Muutosta rantakunnan perustavalle päätökselle voi hakea kiinteistönmuodostamislain mukaisesti jos päätös on tehty kiinteistötoimituksessa. Jos päätös on tehty kunnan toimielimessä, niin muutosta haetaan yksityistielain mukaisesti. (Hallberg ym. 2006, 380.)

Jos rantakuntaa ei perusteta, niin rantaosakkaisiin sovelletaan, mitä yksityistielain kahdeksannessa luvussa säädetään sellaisista tieosakkaista, jotka eivät muodosta tiekuntaa (Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 476/2004 75§).

”Jolleivät tieosakkaat muodosta tiekuntaa, on tienpitoa koskeva tieosakkaiden toimenpide sellaisenaan osakasta sitova vain, mikäli siitä on sovittu. Tietä koskevasta sopimuksesta tai sitoumuksesta ovat sopijapuolelle vastuussa ainoastaan ne tieosakkaat, jotka ovat tehneet sopimuksen tai menneet sitoumukseen. Milloin tieosakkaiden kesken ilmaantuu erimielisyyttä tienpitoa koskevassa asiassa, on osakkaalla oikeus saattaa asia tielautakunnan ratkaistavaksi. Jos erimielisyys koskee tieosakkaan velvollisuutta osallistua toisen osakkaan tietä varten ilman osakkaiden kesken tehtyä sopimusta suorittamien toimenpiteiden kustannuksiin, on tielautakunnan asiana ratkaista, onko toimenpiteen katsottava tulleen hänenkin hyväkseen, ja velvoitettava, mikäli vaatimus on tehty kolmen vuoden kuluessa toi-

menpiteen suorittamisesta, hänet korvaamaan kohtuullinen, enintään kuitenkin hänen saamaansa hyötyä vastaava osa kustannuksista.” (Laki yksityisistä teistä 358/1962 8:72§.)

Yhteiskäyttöalueen hallinnointi ja toteuttaminen tapahtuvat siis kiinteistönomistajien keskinäisellä sopimuksella. Tämä voi toimia käytännössä hyvin, jos rantaosakkaita samoin kuin hallinnoitavia alueita on vähän. (Hallberg ym. 2006, 280.) Aikaisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslaki jäi puutteelliseksi yhteiskäyttöalueiden hallinnon järjestämisen suhteen. Rakennuslaissa yhteiskäyttöalueiden käyttö ja hallinta olivat järjestetty siten, että kiinteistötoimituksessa voitiin perustaa rantakunta rantaosakkaiden välisenä yhteiskäyttöalueiden toteuttamisen, hoidon ja käytön eliminä. (Hallberg ym. 2006, 280.)

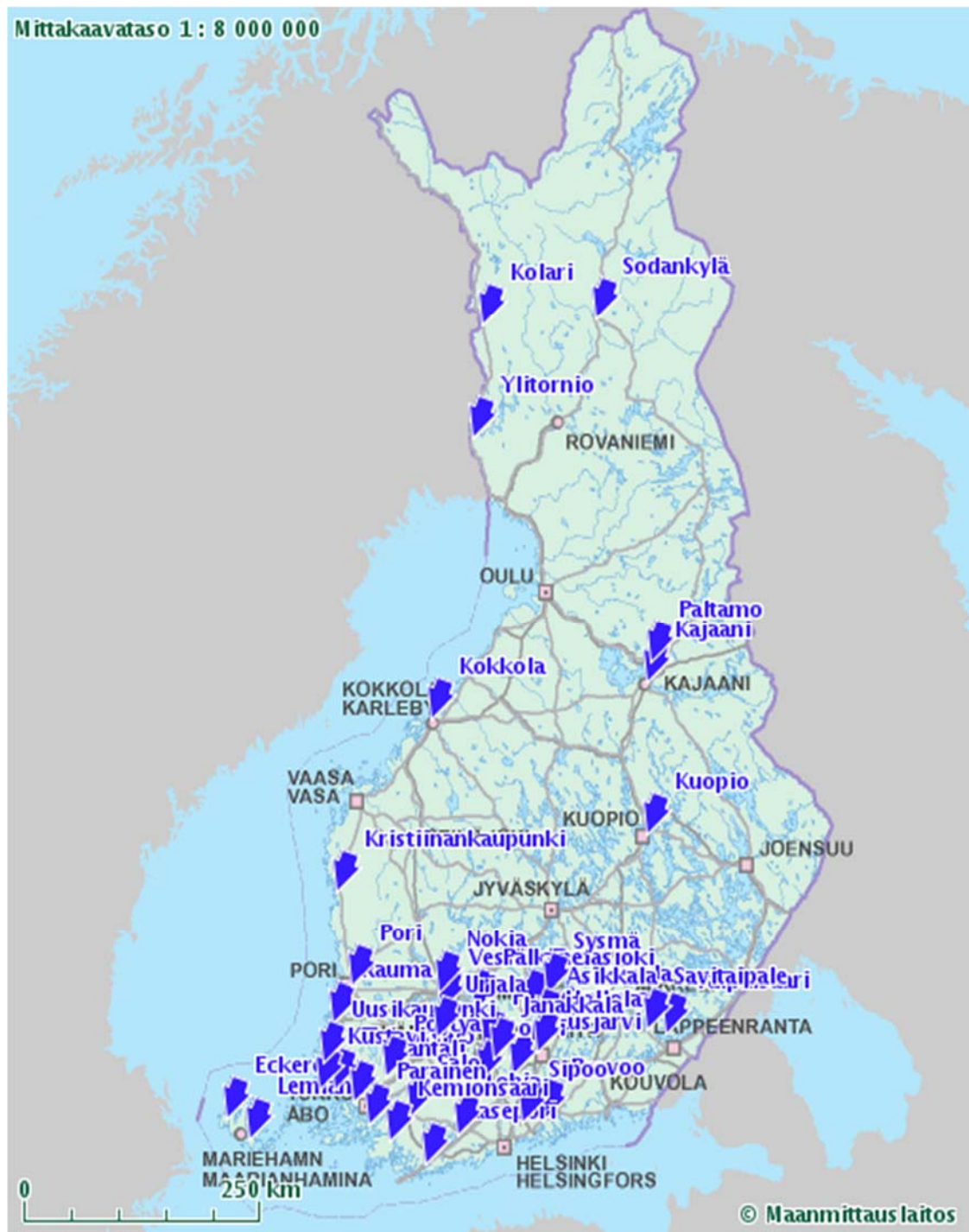
Lain 476/2004 pykälän 75 muutoksilla aikaisempaa säännöstä täydennettiin palauttamalla rantakuntaa koskeneet säännökset, joilla yksityiskohtaisesti säännelään ranta-asemakaavassa osoitettujen yhteiskäyttöalueiden perustamista ja toteuttamista. Voimaan tullutta 75 §:ää sovelletaan myös kumotun rakennuslain nojalla perustettuihin rantakuntiin. Säännöksen mukaan rantakaavasta on käytävä ilmi yhteiskäyttöalue merkinnällä /yk yksinään tai yhdessä alueen tarkemman käyttötarkoituksen osoittavan kirjainmerkinnän kanssa. Kaavasta on myös käytävä ilmi ne kiinteistöt, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalue on tarkoitettu, koska alueen toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 452.)

4 YHTEISKÄYTTÖALUEIDEN RANTAKUNNAT SUOMESSA

4.1 Yhteiskäyttöalueet Suomessa

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää ensinnäkin, mistä kaikkialta Suomesta löytyy yhteiskäyttöalueita ja toiseksi, mihin kaikkiin yhteiskäyttöalueisiin on nähty tarpeelliseksi perustaa rantakunta. Tutkimuksen lähtöaineistona oli maanmittauslaitokselta saatu listaus rasitteeksi perustetuista yhteiskäyttöalueista. Listasta käyvät ilmi käyttöoikeusyksikkötunnus, rekisteröintipäivämäärä ja osat, eli selitykset ja rasitukset. Tältä listalta yhteiskäyttöalueita löytyi 81 ja internet-selainpohjaisia hakukoneita käyttäen löysin vielä kolme yhteiskäyttöaluetta lisää. Yhteensä löysin 84 yhteiskäyttöaluetta.

Aloitin tutkimuksen selvittämällä missä kunnissa yhteiskäyttöalueet sijaitsevat. Yhteiskäyttöalueiden sijainnit sain selville edellä mainitulta listalta löytyvien kiinteistötunnusten perusteella. Hakuprosessin työvälineenä käytin kiinteistötietopalvelua, joka muun muassa näyttää kiinteistön sijainnin kartalla kiinteistötunnuksen perusteella. Kiinteistötietopalvelu kertoo myös perustietoja kiinteistöistä, esimerkiksi tiedot rasitteista ja osuuksista yhteisiin alueisiin. Näistä tiedoista ei kuitenkaan saa selville onko yhteiskäyttöalueelle, johon tutkittavalla kiinteistöllä on oikeus, perustettu rantakuntaa. Rantakuntien määrään palaan myöhemmin. Saatujen tulosten perusteella Suomessa löytyy 39 kunnalta (kuvio 1) yhteiskäyttöalue, joista suurin osa sijaitsee Suomen läntisissä ja eteläisissä osissa (kuviot 2 ja 3). Suurelta osalta kunnista löytyi useampi kuin yksi yhteiskäyttöalue, keskimäärin kaksi jokaista kuntaa kohden. Eniten niitä löytyi Kuopiosta, jossa oli kahdeksan yhteiskäyttöaluetta. Seuraavilla sivuilla on karttoja yhteiskäyttöalueiden sijainneista. Kuviosta 1 käy hyvin ilmi se, että suurin osa yhteiskäyttöalueista on perustettu Suomen eteläisiin osiin. Suomen pohjoisella puoliskolla on yhteensä kolme yhteiskäyttöaluetta. Loput sijaitsevat Oulun alapuolella



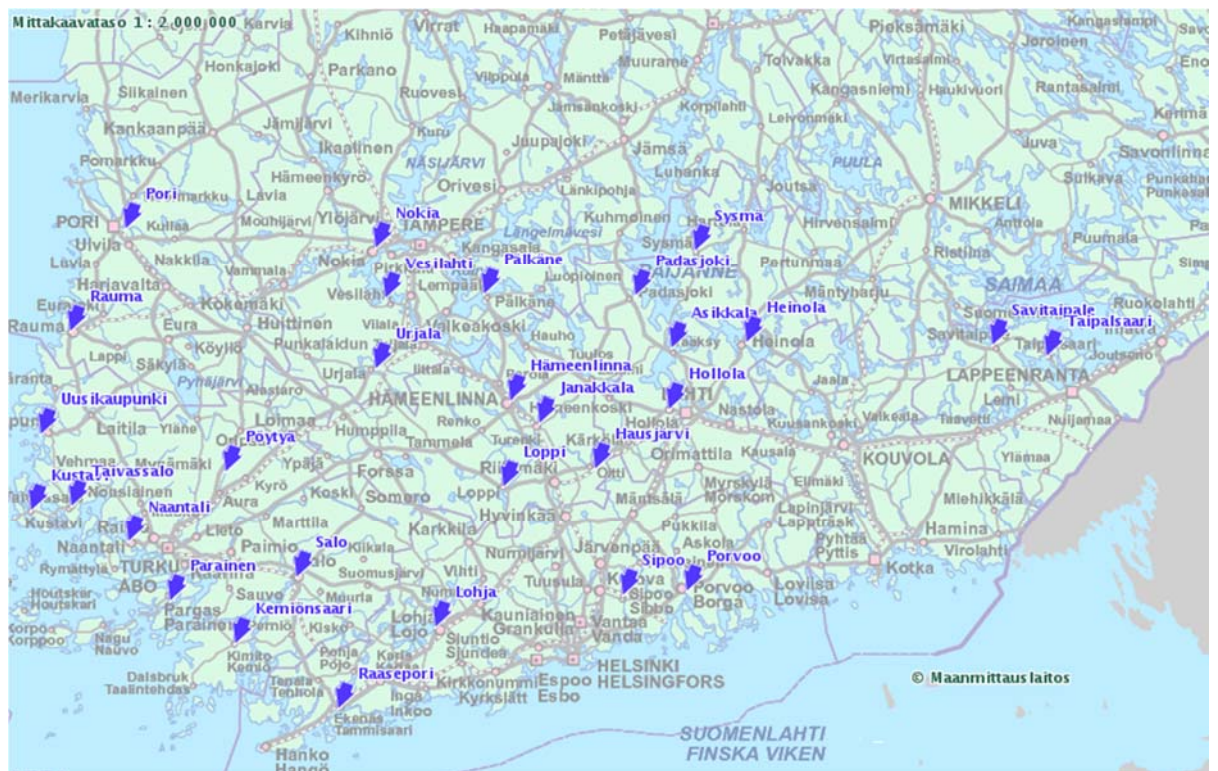
Kuvio 1. Yhteiskäyttöalueet koko Suomen alueella.

Kuviossa 2 näkyy hyvin kuinka vähän Ahvenanmaalla on yhteiskäyttöalueita, vaikka ranta-alueita onkin paljon. Kumpikin yhteiskäyttöalueista sijaitsevat merenrannalla.



Kuvio 2. Yhteiskäyttöalueet Ahvenanmaalla.

Kuviosta 3 näkyy tarkemmin kuntien sijainti, joissa on yhteiskäyttöalue. Suurin osa yhteiskäyttöalueista sijaitsee sisämaassa. Lähellä Suomen itäistä rajaa sijaitsee vain muutama kappale yhteiskäyttöalueita



Kuvio 3. Yhteiskäyttöalueet Suomen läntisissä ja eteläisissä osissa.

4.2 Rantakunnat Suomessa

Rantakuntia ei pitäisi olla muualla kuin yhteiskäyttöalueilla, joten niiden lukumäärän ja sijainnin selvittämiseen lähtötiedoiksi riitti sama lista käyttöoikeusyksikkötunnuksista jota käytin yhteiskäyttöalueiden tutkimisen aineistona. Kuten edellisessä luvussa mainitsin, kiinteistötietopalvelusta saatujen tietojen perusteella ei voida sanoa onko tutkittavalla yhteiskäyttöalueella perustettu rantakuntaa. Rantakuntien määrän selvittämiseksi laadin sähköpostiviestin, jonka lähetin kunnille joissa sijaitsee yhteiskäyttöalueita. Ohessa lähettämäni viestipohja, josta tilanteen mukaan muutin käyttöoikeusyksikkötunnuksia (kolmiosainen numerosarja) ja rasiitettuna olevien kiinteistöjen tunnuksia (neliosainen numero- ja kirjainyhdistelmä):

"Hei.

Opiskelen maanmittaustekniikkaa Lapin ammattikorkeakoulussa ja teen opinnäytetyötä, jonka aiheena on yhteiskäyttöalueiden rantakunnat Suomessa. Osaatteko sanoa onko kyseisillä käyttöoikeusyksiköillä perustettuna rantakuntaa (476/2004 laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 75 §)? Jos tiedätte että kunnassanne on olemassa muitakin kuin 75 § määritettyjä rantakuntia, niin haluaisin tietää myös niistä enemmän.

Käyttöoikeusyksikkötunnus: xxx-xxx-xxxxxxx (rasitettuna xxx-xxx-xx-xx)"

Viestistä kävivät ilmi opinnäytetyöni aihe, laki ja sen pykälä jossa rantakunta on määritelty, käyttöoikeusyksikkötunnus ja rasiitettuna olevat kiinteistöt. Viittauksen lakiin tein sen takia, että viestin saaja osaa vastata tarkalleen siihen mitä kysyn. Käyttöoikeusyksikön ja rasiitetun kiinteistön kiinteistötunnuksen avulla viestin saaja voi tunnistaa alueen josta yritän saada tietoa. Lisäksi kysyin muista kuin lain maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 75 §:n määritelmän mukaisista rantakunnista, koska opinnäytetyön tavoitteena on selvittää myös se, miten rantakunta yleisesti käsitetään. Tarkoituksena oli myös selvittää, että tiedetäänkö kunnissa olevan muitakin kuin lain säädösten mukaan perustettuja rantakuntia ja minkälaisia ne mahdollisesti olisivat.

Edellä mainitun sähköpostiviestin lähetin 39:lle kuntien maankäytön edustajille kuntien internet-sivuilta saatujen yhteystietojen perusteella. Osalla kunnista olivat hyvät ja selkeät internet-sivustot, joista löytyivät tarvittavat yhteystiedot helpolla ja viestin sai heti osoitettua oikeille henkilöille. Osan kuntien internet-sivut olivat niin hankalalukuisia ja epäjärjestelmällisiä, että oikean yhteyshenkilön löytämiseen kului paljon aikaa ja muutamaan kertaan piti pyytää kunnan asiakaspalvelua välittämään viesti henkilölle, joka todennäköisesti tietää kysyttävästä asiasta. Vastaukset viestiin olivat pääosin kohteliaita ja auttamishenkisiä. Esimerkiksi jos vahingossa lähetin väärälle henkilölle viestin, niin hän välitti viestin kunnan työntekijälle, joka tietää alueen rantakaavoista ja maanmittaustoimituksista. Kaiken kaikkiaan 39 kunnille lähetettyyn viestiin vastasi 22 kuntaa.

Kyselyyni vastanneista kahdeksan ilmoittivat, että eivät tiedä onko heidän kunnassansa olevaan yhteiskäyttöalueeseen perustettu rantakuntaa. Samalla he myös neuvoivat olemaan maanmittauslaitokseen yhteydessä asian kanssa. Monelle kunnan työntekijälle rantakunta oli terminäkin tuntematon. Seuraavat esimerkit ovat saamistani vastauksista. Vastaukset ovat anonyymejä:

"Minulle uusi termi."

"Hei, en ole törmännyt tällaisiin tapauksiin, eli vieras asia minulle."

"Emme ole myöskään törmänneet rantakunta-käsitteeseen ennen."

Siitä huolimatta, että termi ei ollut kaikille tuttu, olivat vastaukset kohteliaita ja sain lopulta tarvittavat tiedot, eli onko kyseisellä kunnalla perustettu rantakuntia.

Sähköpostiin vastannaista kuusi kuntaa tiesi, että heidän alueellaan on perustettu rantakunta. Vastauksien avulla löysin yhteensä 11 rantakuntaa. Eniten rantakuntia on Salossa ja Sodankylässä, joissa molemmissa on kolme rantakuntaa. Niiden kuntien kohdalla, jotka eivät vastanneet tai eivät tienneet onko kunnassa perustettu rantakuntia, suoritin tutkimukseni maanmittauslaitokselta saatujen toimitusasiakirjojen avulla. Niitä asiakirjoja tutkimalla löysin vielä kolme rantakuntaa lisää kolmelta eri kunnalta. Yhteensä löysin 14 rantakuntaa yhdeksältä eri kunnalta (kuvio 4). Kuopion ja Kajaanin kunnista ei vastattu, ja koska Kuopion ja Kajaanin kaupungit hoitavat omien alueidensa toimitukset, en saanut tietoa niistä

kunnista. Saadut tulokset löytyvät koottuna taulukosta 1. Kuviosta 4 käy hyvin ilmi se, että suurin osa rantakunnista sijaitsee siellä, missä sijaitsee myös suurin osa yhteiskäyttöalueista, eli eteläisessä Suomessa.



Kuvio 4. Kunnat joilla on vähintään yksi rantakunta.

Taulukko 1. Lähetetyt kyselyt ja saadut vastaukset.

Kunnat joille laitoin kyselyn	Kunnat jotka vastasivat	Kunnat joissa on rantakunta	Kunnat jotka eivät vastanneet	Kunnat joista en saanut tietoa
39	22	9	17	2

Kuntia joilla on yhteiskäyttöalue, ovat Asikkala, Eckerö, Hausjärvi, Heinola, Hollola, Hämeenlinna, Janakkala, Kajaani, Kemiönsaari, Kokkola, Kolari, Kristiinakaupunki, Kuopio, Kustavi, Lemland, Lohja, Loppi, Naantali, Nokia, Padasjoki, Paltamo, Parainen, Pori, Porvoo, Pälkäne, Pöytyä, Raasepori, Rauma, Salo, Savitaipale, Sipoo, Sodankylä, Sysmä, Taipalsaari, Taivassalo, Urjala, Uusikaupunki, Vesilahti ja Ylitornio. Kuntia joilla on rantakunta, ovat Kokkola, Lemland, Naantali, Rauma, Salo, Sodankylä, Sysmä, Taipalsaari ja Urjala.

5 ESIMERKKEJÄ RANTAKUNNISTA

5.1 Esimerkkejä perustamisesta

Rantakunta voidaan perustaa rantaosakkaan, toimitusmiesten, tielautakunnan tai muun kunnan valtuuttaman toimielimen päätöksestä, jos se on tarpeellista yhteiskäyttöalueella tapahtuvan rakentamisen ja muun käytön asianmukaisen hoitamisen vuoksi. Seuraavaksi esittelen kaksi erilaista esimerkkiä rantakunnan perustamisesta. Kumpikin esimerkkitapauksista löytyivät toimituspöytäkirjoista.

Ensimmäinen esimerkki on Raumaan perustettu rantakunta. Tässä tapauksessa rantakunta perustetaan toimitusmiesten päätöksestä. Toimitusasiakirjan 7 §:

”Asianosaisia kuultuaan toimitusmiehet päättivät, että yhteyskäyttöalueella tapahtuvan rakentamisen ja muun käytön asianmukaisen hoitamisen vuoksi rantakunnan perustamista on pidettävä tarpeellisenä. Toimituksen kohteena oleville yhteyskäyttöalueille perustetaan yhteinen rantakunta. Asianosaiset pitivät keskuudessaan rantakunnan perustavan kokouksen, jonka pöytäkirjan jäljennös liitetään asiakirjoihin.” (Maanmittauslaitos 1995.)

Seuraavaksi on esimerkki, jossa Naantaliin perustetaan rantakunta. Tässä tapauksessa rantakunta perustetaan rantaosakkaan ehdotuksen perusteella. Toimituspöytäkirjan 14. kohta:

”Selvitys: Lasse Valtonen esitti, että Vareskarin VV/yk (1-3) alueen asioiden hoitamista varten pitäisi perustaa rantakunta. Valtonen katsoi, että pitää olla selvät säännöt, miten saunaan pääsee myöhemmin mukaan, vaikkei nyt osallistuisikaan saunan rakentamiskustannuksiin.

Paula ja Erkki Tikka yhtyivät Valtosen näkemykseen ja kannattivat rantakunnan perustamista. Usko Lindqvist, Hannu Inkinen sekä Heikki ja Eeva-Liisa Kangasjärvi katsoivat, että rantakunta lisää turhaa byrokratiaa. He olivat kyllä samaa mieltä, että jonkinlainen sopimus saunan kustannuksista täytyy tehdä, mutta katsoivat, että se ei edellytä rantakunnan perustamista.

Sirkka Lindqvist ilmoitti, että hänen puolestaan voidaan perustaa rantakunta tai olla perustamatta.

Perustelut: VV/ylk (1-3) -alueen tarkoituksenmukaista käyttöä varten on tarpeellista perustaa rantakunta.

Päätös: Toimitusinsinööri päätti, että rantakunta perustetaan VV/ylk (1-3) -alueen osalta. Pidettiin rantakunnan perustava kokous. Osakkaat päättivät rantakunnan nimeksi Vareskarin rantakunta.

Alueeseen kuuluu Sekstantin asemakaava-alueen kaavamerkinnällä VV/ylk (1-3) merkitty uimaranta-alue, johon saa rakentaa saunan eli Vareskari -niminen saari, käyttöoikeusyksikkö 2011-K43753.

Rantakunnan asioita hoitamaan päätettiin valita toimitsijamies ja hänelle varahenkilö. Toimitsijamieheksi valittiin Heikki Kangasjärvi ja varalle Hannu Inkinen.

Lainkohdat Maankäyttö- ja rakennuslaki 75 §.” (Maanmittauslaitos 2011.)

Edellä olevasta Naantaliln esimerkistä käyvät hyvin ilmi asianosaisten erilaiset asenteet rantakunnan perustamista kohtaan. Joidenkin mielestä se on tarpeellista, kun taas toisten mielestä se lisää turhaa byrokratiaa asioiden hoitamisessa. Joillakin rantaosakkaista ei sen sijaan ole mielipidettä rantakunnan perustamisesta puolesta tai vastaan. Lähettämiini sähköpostikyselyihin saamieni vastauksien perusteella suuri osa kuntien ja maanmittauslaitoksen työntekijöistä on kuitenkin sitä mieltä, että rantakunta olisi monessa paikassa hyvin toimiva tapa järjestää yhteiskäyttöalueen hallinto.

5.2 Esimerkki säännöistä

Rantakuntaa perustettaessa rantakunnan osakkaille luodaan myös säännöt, joita noudatetaan rantakunnan toimivuuden takaamiseksi. Tarkoituksena on myös taata, että yhteiskäyttöalue säilyy rantakaavan määräämässä tilassa. Seuraavaksi on esimerkki Raumaan perustetun rantakunnan säännöistä, joka löytyi toimitusasiakirjoista:

”1§ Rantakunnan nimi on Karvarin rantakunta

2§ Rantakuntaan kuuluvat rantaosakkaat eli tilojen 5:7–17 omistajat Rauman kaupungin Anttilan kylässä

3§ Rantakunnan kokouksella on ylin päätösvalta. Rantakunnan kokous valitsee keskuudestaan kolmijäsenisen hoitokunnan varamiehin. Näiden sääntöjen muuttaminen on rantakunnan kokouksen vallassa. Kokous on päätösvaltainen, jos vähintään 3 osakasta on kokouksessa paikalla. Äänioikeus määräytyy siten, että kullakin rantaosastilalla on yksi ääni. Asian koskiessa rantasaunapalstaa, sen ratkaisevat vain ne rantaosakkaat, joilla on käyttöoikeus tähän yhteiskäyttöalueeseen. Asiat ratkaistaan yksityistielain 66 §:n mukaisesti. Kokouskutsu on lähetettävä postitse tai muulla luotettavalla tavalla osakkaalle kaksi viikkoa ennen kokousta.

4§ Rantakunnan toimielimenä toimii hoitokunta. Hoitokunta kokoontuu vuosittain tai tarpeen vaatiessa. Hoitokunnan kokouksessa yksi jäsenistä toimii puheenjohtajana. Hoitokunta huolehtii yhteiskäyttöalueen käytöstä, kunnosta ja puhtaanapidosta sekä antaa ohjeet yhteiskäyttöalueelle rakennettavista rakennelmista.

5§ Rantakunnan ja sen toimielimen tehtävät määräytyvät soveltuvin kohdin yksityistielain 7. luvun mukaisesti.

6§ Osakkaiden velvollisuus on säilyttää yhteiskäyttöalueet rantakaavan määräämässä tilassa.

7§ Osakkuus seuraa yhteiskäyttöalueeseen oikeutettuja tiloja eikä sitä saa myydä eikä vuokrata erillisenä.

8§ Tarvittaessa noudatetaan yksityisistä teistä annettua lakia 358/62.” (Maanmittauslaitos 1995.)

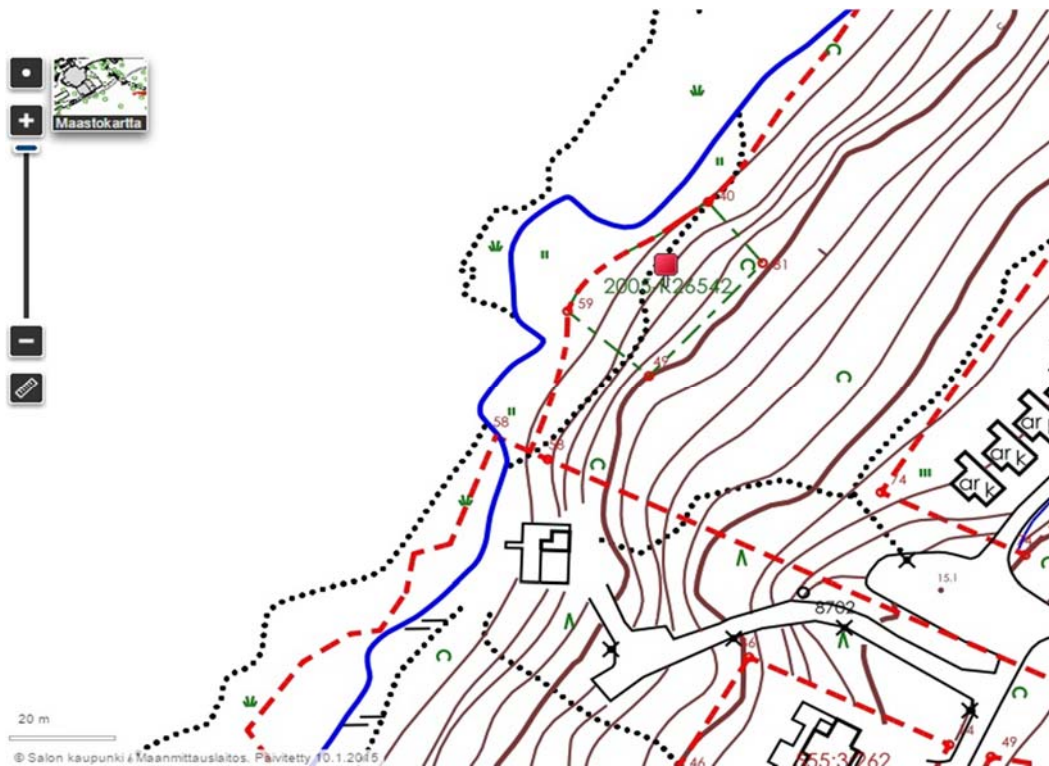
Kaikkien rantakuntien sääntöjen asiasisältö noudattaa edellä mainittua esimerkkiä, johon on otettu mallia tiekuntaa koskevasta lainsäädännöstä. Asiat joiden tulee käydä ilmi säännöistä, ovat rantakunnan nimi, sijainti, äänioikeudet, lain kohdat joita noudatetaan, kokouksen laillisuuden perusteet, onko rantakunnan toimielin hoitokunta vai toimitsijamies, rantakunnan tehtävät, osakkaiden velvollisuudet ja kuinka usein rantakunta kokoontuu. (Laki yksityisistä teistä 358/1962.)

5.3 Esimerkkejä rantakunnista

Seuraavaksi on esimerkkejä siitä mitä varten rantakuntia on perustettu. Ensimmäiset kolme esimerkkiä sijaitsevat Salossa. Kuviossa 5 on Matildan rantakunta. Yhteiskäyttöalue on merkitty vihreällä katkoviivalla ja punaisella neliöllä (kuvio 5). Kuviossa 6 näkyvät Salon kaksi muuta rantakuntaa jotka ovat kuvan alareunassa ja vierekkäin. Alueet ovat merkitty vihreällä viivalla (kuvio 6). Lemlandiin on perustettu rantakunta venevalkamaa ja yhteiskäyttöalueelle johtavaa tienpitoa varten, alueet ovat merkitty punaisella viivalla (kuvio 7). Näistä esimerkeistä löytyvät

yleisimmät syyt rantakunnan perustamiseen, eli rantasauna, venevalkama ja yhteiskäyttöalueelle johtavan tien hoitaminen.

Rantakunta voidaan myös perustaa vesi- ja jätehuoltoon varten ja hoitamaan tietä. Esimerkiksi Sodankylässä sijaitsevat kolme rantakuntaa on perustettu pelkästään edellä mainittuja velvollisuuksia varten. Erilaisia rantakuntia etsiessä voi törmätä myös muunlaisiin rantakuntiin, kuin mitä on laissa määritetty. Esimerkiksi Kauppalehden yrityshaulla löytyy 12 yritystä joiden nimessä esiintyy sana rantakunta. Nämä yritykset voivat olla mitä tahansa, aina luontopalveluista rautateiden ja metrolinjojen rakentamiseen apua tarjoavista yrityksistä. Tästä käy hyvin ilmi se, että rantakunta on käsitteenä tuntematon suurimmalle osalle ihmisistä.



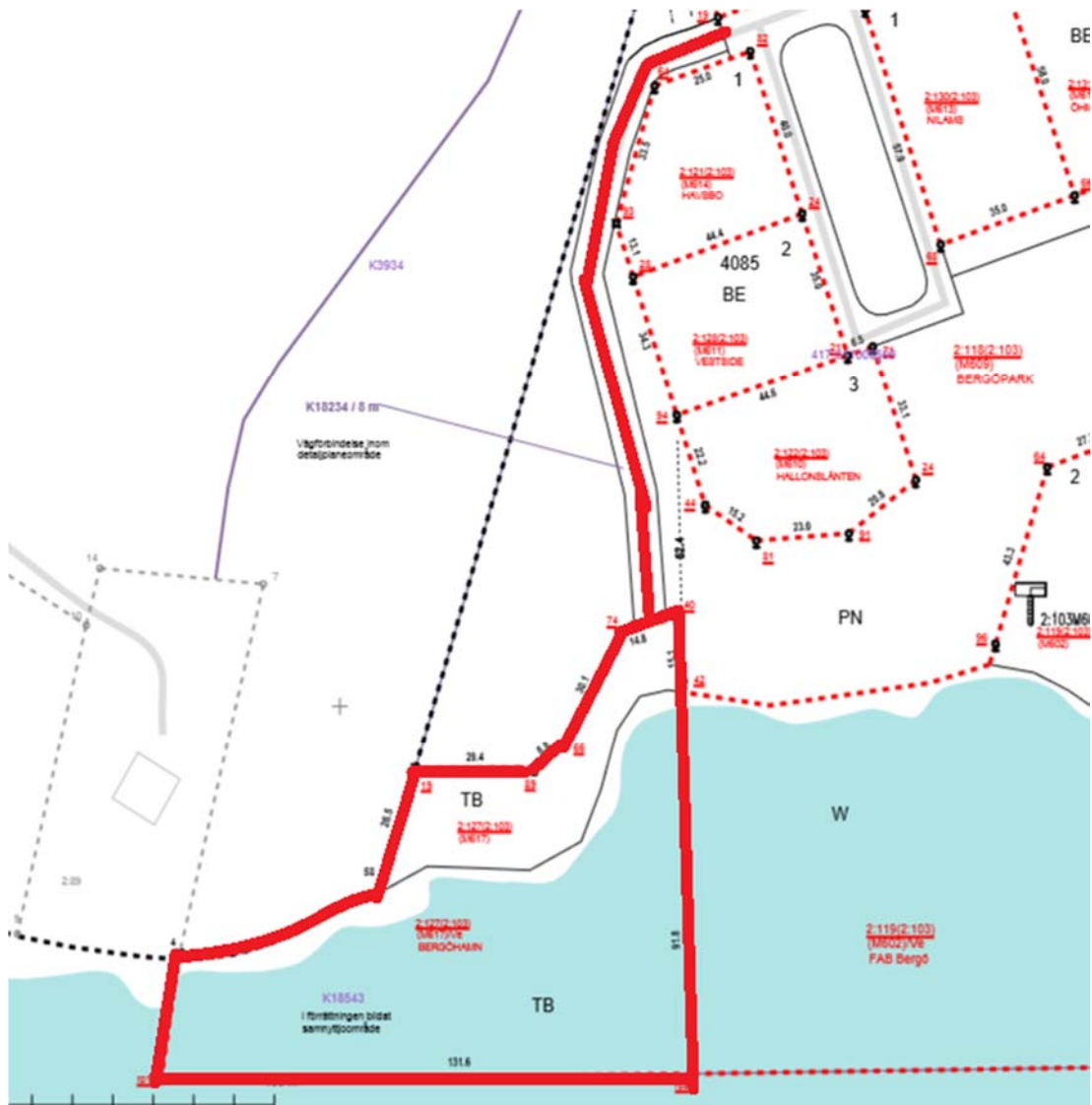
Kuvio 5. Matildan rantakunta Salossa.

Salon Matildaan perustettu rantakunta ei todennäköisesti ole koskaan toiminut sen mukaan, mitä varten se aluksi perustettiin. Se voidaan päätellä siitä, että sinne ei ole rakennettu mitään vaikka rantakunta suunnitteli rantasaunan rakentamista. (Anonyymi vastaus kyselyyn 2014.)



Kuvio 6. Kaksi rantakuntaa Salossa.

Yhteiskäyttöalueella Y2001-33531 (oikean puoleinen alue) oleva rantakunta on toiminut ainakin 2002, koska silloin rantakunta on hakenut lupaa rantasaunalle. Sauna on rakennettu ja edelleen pystyssä. Naapurirantakunta, joka on yhteiskäyttöalueella Y2001-33530, on myös rakennettu, mutta niiden rantasauna on vanha. Ilmeisesti sauna oli ensin ja rantakaava, sen mukaiset kiinteistöt ja rantakunta perustettiin jälkeenpäin. (Anonyymi vastaus kyselyyn 2014.)



Kuvio 7. Lemlandin rantakunta.

Lemlandiin perustetun rantakunnan velvollisuuksiin lukeutuu myös yhteiskäyttö-alueelle johtavan tien hoitaminen. Tämä tienpitovelvollisuus perustettiin rantakunnan osakkaiden oman ehdotuksen perusteella. (Maanmittauslaitos 2012.)

6 POHDINTA

Syy miksi valitsin opinnäytetyöni aiheeksi yhteiskäyttöalueiden rantakunnat Suomessa, oli se, että aihe oli lähes tuntematon minulle. Opinnäytetyöprosessin alkuvaiheessa oli hankala hahmottaa mitä eroa oli yhteisalueella, yleisellä alueella ja yhteiskäyttöalueella. Rantakunnista en muistaakseni ollut aikaisemmin kuullutkaan. Onnekseni opinnäytetyön edetessä huomasin, että etenkin rantakunta on myös opettajille, kuntien työntekijöille ja etenkin tavallisille ihmisille lähes tuntematon. Veikko O. Hyvösen vuonna 1988 julkaisema teos Kaavoitus- ja rakentamisoikeus tarjosi hyvän historiikin ja pohjatiedot sekä rantakunnalle, että yhteiskäyttöalueelle. Kyseistä teosta tutkimalla löysin myös hyviä kohtia lakiteksteistä, joita voisin hyödyntää työssäni.

Hallbergin ja Pekkalan teos Maankäyttö- ja rakennuslaki, joka julkaistiin vuonna 2006, sekä Jääskelän ja Syrjäsen teos vuodelta 2010, Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, tarjosivat rantakunnille ja yhteiskäyttöalueille vielä tänäänkin käytettävät lakimääritelmät ja tulkinnat. Teosten avulla löysin oikean lain ja sen pykälän, johon voisin viitata kunnille lähetettävissä sähköpostikyselyissä. Sen lisäksi teoksia lukemalla sain selkeän käsityksen siitä, mitä rantakunnat ja yhteiskäyttöalueet ovat. Kaikki edellä mainitut teokset pohjautuvat suoraan lakiin ja kaikissa tulkinnoissa myös viitataan lakiin, minkä pohjalta tulkinta tehdään ja kahdessa uudemmassa teoksessa oli käytynä läpi melkein samat asiat. Lähteet opinnäytetyölleni ovat erittäin luotettavia.

Sähköpostikyselyihini vastanneet vaikuttivat avustushenkisiltä ja useimmasta viestistä näki, että he olivat tutkineet asiaa tarkemmin. Eräs oli käynyt läpi kuntansa ranta-asemakaavat monelta vuosikymmeneltä. Luotan vahvasti siihen, että kuntien työntekijät ovat vastanneet rehellisesti ja tyhjentävästi sen mitä he tiesivät aiheesta. Jos he eivät tieneet, niin he suoraan myönsivät, että eivät tiedä. Maanmittauslaitokselta saadut toimituspöytäkirjat kertoivat suoraan niistä toimituksista, missä yhteiskäyttöalue oli perustettu rasiitteena.

Suurin ongelma tutkimusta tehdessä oli tiedon vähyys niin lakiteksteissä, kuin kunnilta ja maanmittauslaitokselta saatavista tiedoista. Aikaisemmat listaukset yhteiskäyttöalueista ja rantakunnista puuttuvat. Myös rantakuntien toiminnasta löytyy erittäin vähän tietoa. Tavoitteena opinnäytetyöllä oli selvittää mistä niitä löytyy ja siinä tehtävässä onnistuin mielestäni hyvin ja mukaan sain myös muutamia mielipiteitä rantakunnan toimivuudesta. Jos tutkimusta haluaa jalostaa, niin sen voisi tehdä tekemällä kuntien ja maanmittauslaitoksen yhteisen rekisterin yhteiskäyttöalueista ja rantakunnista, jota päivitetäisiin aina, kun uusia yhteiskäyttöalueita tai rantakuntia ilmestyy. Siihen olisi hyvä myös liittää kokemuksia rantakunnista sen takia, että rantaosakkaatkin voisivat muodostaa asiasta asiantuntevamman mielipiteen, ennen kuin he tekevät päätöksen rantakunnan perustamisesta. Valmista opinnäytetyötä voidaan hyödyntää maanmittausalan koulutusohjelmissa. Myös kunnat ja maanmittauslaitos voivat hyödyntää tätä opinnäytetyötä.

Suurin syy rantakuntien vähyyteen on mielestäni se, että niistä ei tiedetä paljoa ja sen takia niitä ei osata vaatia perustettavaksi. Toimitusmiehet, lakimiehet ja kuntien työntekijät olivat kuitenkin pääsääntöisesti sitä mieltä, että rantakunta olisi toimiva vaihtoehto monenkin yhteiskäyttöalueen hallinnoksi. Sen sijaan rantaosakkailla ei ole selvää mielipidettä asiasta, tai sitten he ovat sitä mieltä, että rantakunnan perustaminen pelkästään lisäisi turhaa byrokratiaa. Omasta mielestäni rantakunnan perustaminen luo selvät säännöt yhteiskäyttöalueen käytölle ja ylläpidolla ja näin ollen vähentää mahdollisia väärinkäytöksiä ja naapurien välisiä riitoja.

Kaiken kaikkiaan tämän opinnäytetyön aikana olen oppinut erittäin paljon yhteiskäyttöalueista ja rantakunnista ja uskon, että tämä tutkimus lisää myös muiden ihmisten tietoutta aiheesta, koska tässä on koottuna yhteen tietoa, joka on aikaisemmin sijainnut useammassa eri lähteessä. Opinnäytetyön tekeminen on prosessina ollut mielenkiintoinen ja opettavainen.

LÄHTEET

Hallberg, P., Haapanala, A., Koljonen, R., Ranta, H. 2006. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Helsinki: Talentum

Hyvönen, V. 1988. Kaavoitus- ja rakentamisoikeus. Espoo: KY Veikko O. Hyvönen & CO

Jääskeläinen, L., Syrjänen, O. 2010 Maankäyttö ja rakennuslaki selityksineen: Käytännön käsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy

Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 11.6.2004/476

Laki rakennuslain muuttamisesta 19.9.1969/626

Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358

Maanmittauslaitos 1995. Rantakaavatoimitus TN:o 309318-2 Rauma. Rekisteröity 19.9.1995.

Maanmittauslaitos 2011. Vesijätön lunastus TN:o 2011-382149 Naantali. Rekisteröity 15.11.2011.

Maanmittauslaitos 2012. Lohkomistoimitus TN:o 2009-309911 Lemland. Rekisteröity 29.3.2012.